

**Aprobación para participar
Procedimiento de venta previa a la
ejecución hipotecaria
Información de ventas de inmuebles
Ocupación y mantenimiento del inmueble**

**Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano de los
EE. UU.
Oficina de Vivienda
Comisionado Federal de Vivienda**

N.º de aprobación de la OMB: 2502-0589
(Fecha de vencimiento: 31/08/2023)

Según lo informado por el público, el tiempo estimado de dedicación a esta recopilación es de 9 minutos por respuesta, lo que incluye el tiempo para revisar las instrucciones, investigar recursos existentes de datos, recopilar y mantener los datos necesarios, y completar y revisar la recopilación de la información. Esta información es necesaria para obtener beneficios. Es posible que el HUD no recopile esta información, y usted no tiene la obligación de completar este formulario, a menos que este tenga un número de control de la OMB válido.

El artículo 204 de la Ley nacional de vivienda (*National Housing Act*) autoriza al secretario a pagar por una reclamación de seguro que cierra la brecha entre las ganancias del valor del mercado justo y la venta de un inmueble de parte de un tercero aprobado por el HUD. Los demandados pueden ser prestamistas (acreedores), asesores y propietarios que pretenden vender sus inmuebles antes de la ejecución hipotecaria. La Ley de privacidad (*Privacy Act*) de 1974 promete garantías de confidencialidad a los demandados. En general, el HUD divulga estos datos solo como respuesta a lo solicitado por la Ley de libertad de información (*Freedom of Information*).

Persona de contacto del acreedor y número de teléfono:	N.º de control:	N.º de caso de la FHA:	Fecha:
Nombre del propietario:	Domicilio del inmueble:		
Firma del propietario:			

Propietario: Lea la siguiente información con atención.

Aprobación para participar

Según su solicitud de participar en el programa de Venta previa a la ejecución hipotecaria (PFS, por sus siglas en inglés), se ha completado una revisión de su préstamo, y usted ha obtenido una **Aprobación para participar**. Mediante su firma en el formulario de la Aprobación para participar y la devolución de este al prestamista mencionado anteriormente, usted acepta cumplir con las siguientes condiciones del programa. El prestamista debe recibir una copia firmada dentro de los 10 días posteriores a la fecha de este formulario.

Información de ventas de inmuebles

El inmueble debe encontrarse inscrito para ventas con un agente inmobiliario con licencia, que no esté emparentado con usted, dentro de los 7 días posteriores a la recepción de esta carta, por un precio de lista que no debe ser inferior a _____ \$, el cual es un «valor por las condiciones en que se encuentra», indicado en la tasación de la FHA de su inmueble. El acuerdo de inscripción debe incluir la siguiente cláusula específica de anulación en caso de que los términos de la venta no sean aceptables para el HUD: «El vendedor debe anular este acuerdo antes de la fecha de finalización del período de inscripción sin notificación previa al agente y sin pago de una comisión ni de otra contraprestación si el inmueble se transmite al asegurador o al titular de la hipoteca». El hecho de que se complete la venta está sujeto a la aprobación (según las pautas del HUD) del prestamista.

La fecha límite para obtener un contrato de compraventa con un comprador calificado es _____. Si usted no puede obtener un contrato aceptable antes de esta fecha, es posible que su prestamista reciba su préstamo por la opción de escritura en lugar de ejecución hipotecaria, o bien que el prestamista comience/retome la ejecución hipotecaria.

Términos aceptables para la venta

El período de promoción estándar para una inscripción en la PFS es de cuatro meses a partir de la fecha de esta carta. Los criterios del programa requieren que el monto neto por pagar al HUD como resultado de esta venta, luego de los gastos permitidos, sea de al menos _____ \$, lo cual cumple con el requisito del 88 % de las ganancias netas de la venta para cuando se venda el inmueble dentro de los primeros 30 días a partir de la fecha de esta Aprobación para participar. A partir de allí, el monto neto por pagar al HUD será de la siguiente manera: se requerirá un 86 % de las ganancias netas de la venta si la venta se realiza a los 31-60 días, y se requerirá un 84 % de las ganancias netas de la venta si esta se realiza los últimos 60 días del período de promoción.

Debe enviar un contrato de compraventa para aprobación al contacto del prestamista mencionado anteriormente. Esta venta debe ser una transacción entre partes independientes: el comprador no puede ser familiar o socio suyo, ni un tercero que pudiera favorecerse. No pueden existir términos ocultos ni entendimientos especiales con el comprador, el vendedor, el tasador, el agente de concreción o el prestamista. Si usted negocia con un comprador por el pago de puntos de descuento, una garantía de la vivienda, reparaciones que no se requieran para una nueva hipoteca u otros costes que, en general, pagaría el comprador, usted debe pagar estos gastos. Es posible que también deba pagar una proporción de impuestos sobre los bienes raíces

y las evaluaciones al momento de la concreción. Su prestamista puede explicarle cuáles son los costes que pueden deducirse de las ganancias de la venta del HUD.

Contribución en efectivo

Es posible que los propietarios de viviendas ocupadas por sus dueños estén obligados a presentar una contribución de reserva en efectivo para participar en el programa de PFS. Su contribución de reserva en efectivo requerida es de _____ \$. Este monto se debe aplicar en la transacción de PFS al momento de la concreción.

Servicios de reubicación

Es posible que un servicio de reubicación que esté asociado con su empleador contribuya con una suma fija para las ganancias de la PFS, sin que se modifique la naturaleza de transacción entre partes independientes de esta venta. Esta contribución simplemente reduce el déficit entre las ganancias y el monto adeudado en la nota de hipoteca. Al igual que sucede con otras PFS, tal transacción debe tener como consecuencia la venta inmediata del inmueble y la anulación del seguro de hipoteca de la FHA.

Ocupación y mantenimiento del inmueble

Usted es responsable por el mantenimiento y la reparación del inmueble hasta la concreción. Esto incluye, a título enunciativo, cortar el césped, retirar la nieve, limpiar con regularidad el interior y el exterior, reparar de manera inmediata puertas y ventanas rotas y pagar las facturas de servicios públicos cuando se exija. Si el inmueble está desocupado o se desocupa durante su promoción, usted debe informar de inmediato a su prestamista y asegurar que el inmueble esté protegido de daños ocasionados por el frío extremo, mediante la «adaptación de los caños de agua para el invierno». Puede coordinar con su agente la provisión del mantenimiento del inmueble, pero usted continuará siendo responsable por las condiciones de la vivienda hasta que se venda. Los gastos por daños y reparaciones que sean resultado de incendios, inundaciones u otras causas naturales deben informarse de inmediato a la compañía de seguros y al prestamista.

Incentivo para el propietario

Los propietarios de viviendas ocupadas por sus dueños que no están obligados a realizar contribuciones de reserva en efectivo mínimas y que vendan sus inmuebles mediante este programa quedarán exentos de la obligación de su hipoteca y puede que les corresponda recibir un incentivo en efectivo de hasta 3000 \$. Puede aplicar una parte o la totalidad de los 3000 \$ para resolver un gravamen inferior y para compensar los costes de las transacciones de ventas no pagados por el HUD (lo que incluye una tarifa por un plan de garantía de vivienda, costes asociados con reparaciones opcionales y gastos de concreción del comprador). Los propietarios elegibles tienen permitido, al momento de la concreción, recibir el monto restante de la contraprestación mencionada anteriormente de 3000 \$. Este monto restante solo se puede utilizar para asistencia de reubicación o transición.

Las preguntas que tenga en relación con esta información o sus responsabilidades en el programa de venta de PFS deben realizarse a la persona de contacto al número de teléfono anteriormente mencionado de la oficina de su prestamista.